

**Vervolgstappen voor de aangedragen
woningbouwlocatie uit het advies :
De Bilt, wonen in een groene omgeving**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
2 Vervolgstappen op deze besluitvorming	4
3 Lijst potentiële woningbouwlocaties	5
4 Rubricering locaties in verschillende categorieën	7
4.1 Ad 4.a. Aangedragen locaties die vragen om een integrale afweging in de Omgevingsvisie	7
4.2 Ad 4.b. Aangedragen nieuwe locaties voor verdere verkenning & eigendomssituatie.	8
4.3 Ad 4.c. Locaties als (deel van) lopende bouwprojecten	9
4.3.1 Projecten in opstartfase	9
4.3.2 Projecten in planvormingsfase	10
5 Vervolgstappen	11

1 Inleiding

In de vergadering van 17 juni jl. heeft de gemeenteraad het advies "De Bilt, wonen in een groene omgeving" (= het Advies) vastgesteld. Dit advies is tot stand gekomen via een uitgebreid participatieproces: "Samen Werken Aan Wonen"(SWAW). In het Advies hebben inwoners aangegeven wat zij belangrijk vinden bij het realiseren van de toekomstige woningen in onze gemeente.

Ook worden in het Advies diverse locaties benoemd die kansrijk kunnen zijn voor woningbouw.

2 Vervolgstappen op deze besluitvorming

Conform de besluitvorming door de raad is er vervolgens aan de slag gegaan langs 3 lijnen.

1. Allereerst is het Advies gebruikt als bouwsteen in de actualisatie van het woonbeleid.
Op basis van het Advies en eerdere inventarisaties en onderzoeken zijn de ambities en visievorming tot 2030 vastgelegd in de Woonvisie, die eind 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarbij is het Advies gebruikt om bijvoorbeeld de volgende vragen te beantwoorden:
 - wat voor soort woningen zijn er nodig?
 - welk type woningen en voor welke doelgroepen?
 - wat voor eisen stellen we aan die woningen, de oppervlaktes, de prijzen, de toegankelijkheid of duurzaamheid?
 - en hoe/met welke maatregelen denkt de gemeente dit te kunnen realiseren?

In genoemde Woonvisie 2040 wordt echter geen antwoord gegeven op de vraag wáár nieuw te bouwen woningen of transformatie naar woningen komen en hoeveel het er moeten zijn per locatie

Die vraag komt wel aan de orde in de Omgevingsvisie 2040/het omgevingsplan en de Omgevingsprogramma's en in het onderzoek van de verschillende woningbouwlocaties.

De woonopgave kan namelijk niet los worden gezien van andere ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid, duurzaamheid, natuur en landschap en openbare ruimte in de gemeente. Afstemming is nodig voor een integrale aanpak, zowel regionaal als lokaal. De woonvisie 2030 is in december 2021 vastgesteld.

2. Ten tweede wordt het Advies benut als een bouwsteen voor de Omgevingsvisie.
Er wordt momenteel gewerkt om tot een integrale lange termijnvisie te komen voor de fysieke leefomgeving binnen onze gemeente, waarin ook aandacht is voor het Advies.
In februari 2022 is de koers met 4 alternatieve vergezichten in de vorm van een Dialoognotitie door het college vrijgegeven ten behoeve van verschillende zogeheten Toekomstdebatten. In het najaar van 2022 wordt vervolgens de kern van de Omgevingsvisie bepaald. Uiteindelijk zal eind 2023 de Omgevingsvisie definitief worden vastgesteld door de gemeente raad.
3. Ten derde is de rubricering c.q. verkenning van de verschillende aangedragen locaties is erop gericht om het kaf van het koren te scheiden en te bepalen welke locaties de moeite waard zijn om de ontwikkelmogelijkheden verder te verkennen en waarom.

3 Lijst potentiële woningbouwlocaties

In het Advies worden de volgende woningbouwlocaties en mogelijkheden benoemd in de verschillende buurten en kernen van De Bilt. Deze lijst is letterlijk met eventuele specificering overgenomen uit het Advies:

Advies locaties De Bilt

- ❖ Ambachtsstraat
- ❖ Molenkamp

Advies locaties Brandenburg Bilthoven

- ❖ Schapenweide.
- ❖ Voormalige gemeentekwekerij.
- ❖ Oude zwembad en omgeving.
- ❖ Voormalige politiebureau Leijenseweg/ langs spoor.
- ❖ Planetenbaan Winkelcentrum/Plutolaan.
- ❖ Werkschuit (Beatrixlaan).

Advies locaties Bilthoven Noord

- ❖ Onderzoek de Oude Theresiaschool Rataplan.
- ❖ Spoorzone/stationsgebied, waaronder de locaties De Timpe en Rembrandtlaan, als locaties nader voor het realiseren van woningen voor nader te onderzoeken en te onderbouwen doelgroepen, waaronder senioren woningen voor de wijk.

Advies locaties Bilthoven Centrum Overbosch

- ❖ De Timpe terrein - nu in gebruik als bedrijfs(verzamel)gebouw.
- ❖ Spoorzone: parkeerplaats /bedrijventerrein aan de Rembrandtlaan.
- ❖ Emmaplein: nadenken over parkeerfunctie.
- ❖ De Kwinkelier: ontwikkeling Uilenpad en woontoren Sperwerlaan géén nieuwe winkels.
- ❖ *Transformatie: leegstaande winkels/bedrijfspanen omvormen naar woningen.*
- ❖ De voormalige Aeres-mavo biedt kansen voor een herontwikkeling.

Advies locaties De Leijen Bilthoven

- ❖ Locatie rond station door transformatie, herbestemming kantoren.
- ❖ Locatie langs het spoor, ook transformatie van kantoren.
- ❖ Wellicht locatie JJP Oudkwartier (fietstunnel Berlagelaan).

Advies Groenekan

- ❖ Breng bestaande locaties/projecten in beeld.

Advies mogelijkheden en locaties Hollandsche Rading

- ❖ Verdichting door realisatie van kangoeroewoningen, bewonen van vakantie woningen, woning of erfsplitsing en het mogelijk maken van een beroep aan huis in het bijgebouw (zodat ruimte ontstaat in het hoofdgebouw). Dit biedt met name onze kinderen en starters kansen.
- ❖ Herontwikkeling, bijv. Garagebedrijf Tolakkerweg 94, Chinees hoek Tolakkerweg-Vuursche Dreef.
- ❖ Verdichting tussen de bestaande bouwpercelen, zoals bijv. tussen Tolakkerweg 136 en 138, zolang het past in de bestaande bebouwingsstructuur.

Advies locaties Maartensdijk

- ❖ Inbreiden en/of renoveren, onder andere de kassen van Rijkssen op het Maertensplein.
- ❖ Herinrichting sociale woningbouw Prins Clauslaan.
- ❖ Herontwikkeling woonwagenkamp, Maartensdijk.
- ❖ Etage(s) bijbouwen op Dijkstate, Maartensdijk.

Herinrichting:

- Bebouwen van de sportvelden en de velden zelf opschuiven naar het zuiden (die komen dan buiten de rode contour; tussen snelweg en Oostveensepad).
- Bebouwing industrieterrein in combinatie met uitplaatsen van bedrijven: Industrieweg en LFE, bijvoorbeeld naar het terrein ten zuiden van de Brandweerkazerne, oostelijk van de Koningin Wilhelminaweg.

Advies locaties en mogelijkheden Westbroek

- ❖ Diverse locaties rond de oude dorpskern, al dan niet gekoppeld aan verplaatsing bedrijven.
- ❖ Mogelijkheden voor transformatie, (boerderijsplitsing), in- en bijwoning.
- ❖ Omzetten van bedrijfsbestemming naar woonbestemming bij boerderijen makkelijker maken.
- ❖ Indeling locaties in verschillende categorieën.
N.B. Sommige locaties worden in het overzicht meerdere keren genoemd.

4 Rubricering locaties in verschillende categorieën

Bij de rubricering van de mogelijke woningbouwlocaties uit het Advies hebben we gebruik gemaakt van de volgende onderverdeling:

- **4.a.** Locaties die een brede en integrale afweging nodig hebben en daarom opgepakt worden in het proces van de Omgevingsvisie.
- **4.b.** Locaties die nog niet zijn opgepakt, maar die nader onderzocht kunnen worden op haalbaarheid om in de komende jaren een bijdrage te leveren aan de woningbouw opgave. Hierbij maken we onderscheid tussen gemeentelijke locaties als locaties in particulier eigendom.
- **4.c.** Locaties die onderdeel zijn van ontwikkelprojecten die al in voorbereiding, in uitvoering, of inmiddels al afgerond zijn.

In deze rubricering komen alleen de aangedragen locaties uit het Advies aan bod. Dit neemt niet weg dat voor alle particuliere locaties geldt, dat een initiatiefnemer altijd zelf een aanvraag kan indienen wanneer deze de bestemming of het gebruik van een perceel of bouwwerk zou willen veranderen.

4.1 Ad 4.a. Aangedragen locaties die vragen om een integrale afweging in de Omgevingsvisie

Voor een deel van de locaties die in het advies worden genoemd, is een integrale afweging gewenst. Dit geldt met name voor grootschalige transformatielocaties (bijvoorbeeld bedrijventerreinen), en voor planontwikkelingen buiten de rode contour. Met de integrale afweging en de participatie die plaats gaat vinden in het kader van de Omgevingsvisie kunnen vragen gesteld worden over waar we als gemeente welke planontwikkeling willen bevorderen en waar we bepaalde functies willen behouden of versterken.

Er is voor gekozen de volgende transformatie locaties een plek te geven in de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie en de integrale afweging die daarin plaatsvindt:

- ❖ Ambachtstraat, De Bilt
- ❖ Industrieweg, Maartensdijk

Ook diverse adviezen en locatiegerichte aandachtspunten vanuit Hollandsche Rading en Westbroek worden hier in meegenomen.

Het gaat voor wat betreft Hollandsche Rading hierbij om de mogelijkheden en onmogelijkheden van de realisatie van kangoeroewoningen, bewonen van vakantiewoningen, woning of erfplitsing en het mogelijk maken van een beroep aan huis in b.v. een bijgebouw (zodat ruimte ontstaat in het hoofgebouw).

Voor Westbroek betreft het locaties rond de oude dorpskern, al dan niet gekoppeld aan de verplaatsing van bedrijven. Maar ook om het onderzoeken van de mogelijkheden voor transformatie (boerderijsplitsing), in- en bijwoning. En het makkelijker maken van het omzetten van bedrijfsbestemming naar woonbestemming bij boerderijen.

4.2 Ad 4.b. Aangedragen nieuwe locaties voor verdere verkenning & eigendomssituatie.

In het Advies is een aantal locaties genoemd waarvoor nog geen planvorming is gestart. Het zijn vooral kleinere terreinen, waarbij een mogelijke transformatie beperktere impact heeft op de omgeving, en daardoor afzonderlijk zouden kunnen worden opgestart met een wijziging van functie of gebruik.

Een belangrijke vraag daarbij is of wij als gemeente regie kunnen nemen en hoe het eigenaarschap ligt. Daarom is onderscheid gemaakt tussen zogeheten gemeentelijke en particuliere locaties. Dit betreft de volgende gemeentelijke locaties:

- ❖ JJP Oudkwartier nabijheid fietstunnel Berlagelaan, De Leijen, Bilthoven. Deze locatie die nu braak ligt, wordt als nieuw project door de gemeente opgenomen.
- ❖ Woonwagenkamp, Maartensdijk. Hier zijn op dit moment standplaatsen gevestigd. Daar is een tekort aan. Pas nadat er nieuwe standplaatsen zijn gevonden kan de afweging gemaakt worden of dit woonwagenkamp eventueel kan worden getransformeerd.
- ❖ Voormalige gemeentekwekerij achter Jagtlust, Bilthoven. Deze locatie is onderdeel van het nog lopende participatieproces Jagtlust. De planning van de afronding hiervan is nog niet bekend. Eventuele gebiedsontwikkelingen rond het gemeentehuis dienen steeds zorgvuldig en vooraf te worden afgestemd met de betrokkenen bij het participatietraject.

Een aantal genoemde locaties is particulier eigendom. Het initiatief zal daarvoor steeds van de eigenaar moeten komen. Wel zal door ons de eigenaar geïnformeerd worden dat de betrokken locatie in het advies genoemd wordt als mogelijke ontwikkellocatie. Het is vervolgens aan de eigenaar zelf of hij/zij met een passend planinitiatief wil komen. De toetsing aan het gemeentelijk c.q. ruimtelijk beleid zal gedaan gaan worden, nadat er een concreet planvoorstel door de eigenaar is ingediend. Het gaat om de volgende particuliere locaties:

- ❖ Planetenbaan Winkelcentrum/Plutolaan Bilthoven.
- ❖ Etage(s) bijbouwen op Dijkstate Maartensdijk.
- ❖ Kassen van Rijksen, Maartensplein Maartensdijk.
- ❖ Herinrichting Prins Clauslaan, Maartensdijk.
- ❖ Bedrijfslocatie LFE, Maartensdijk.
- ❖ Chinees Hoek Tolakkerweg – Vuursche dreef, Hol. Rading.

- ❖ Garagebedrijf Tolakkerweg 94 ,Hol. Rading.

Er is 1 locatie die hierbij afvalt. De aangedragen locatie 'Verdichting tussen de bestaande bouwpercelen', gelegen tussen Tolakkerweg 136 en 138 is geen haalbare locatie. Bij een eerder planinitiatief voor deze locatie is namelijk al gebleken dat er sprake is van aanwezige natuurwaarden die niet verenigbaar zijn met woningbouw.

4.3 Ad 4.c. Locaties als (deel van) lopende bouwprojecten

Sommige locaties zijn onderdeel van een al lopend bouwproject. Afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt, worden daar zowel de kernpunten uit de woonvisie als de relevante locatiegerichte aandachtspunten uit het Advies ingebracht.

4.3.1 Projecten in opstartfase

Voor de volgende genoemde locaties geldt dat het project op deze locatie nog in een opstartfase zit. Daardoor kunnen we het advies goed gebruiken als input. Vervolgens monitoren we dit en geven hierover duidelijke terugkoppeling in de communicatie over het betrokken plan.

Dit betreft de volgende aangedragen locaties:

- ❖ Bebouwen en verplaatsen sportvelden Maartensdijk¹
Deze potentiële locatie kan onderdeel uitmaken van het participatieproces om in Maartensdijk tot 200 nieuwe woningen te komen.
- ❖ Spoorzone/stationsgebied, Bilthoven.
- ❖ De Timpe (project spoorzone), Bilthoven.
- ❖ Spoorzone: parkeerplaats / bedrijventerrein aan de Rembrandtlaan, Bilthoven.
- ❖ Emmaplein: nadenken over parkeerfunctie (Onderdeel Spoorzone; Bilthoven). Dit betreft de driehoek met parkeren tegen het station. Het overige deel van het Emmaplein is afgerond.
- ❖ De voormalige Aeres Mavo aan de Soestdijkseweg-Zuid, Bilthoven.
- ❖ Molenkamp De Bilt.

¹ Als onderdeel van het besluit van de raad van december 2018 om woningen te gaan bouwen bij Maartensdijk, buiten de rode contouren.

4.3.2 Projecten in planvormingsfase

Voor een ander deel van de genoemde locaties is de planvorming al in gang. Voor deze locaties zijn, voor zover mogelijk, de kernpunten van de woonvisie en de relevante locatiegerichte aandachtspunten uit het Advies ingebracht in het lopende planproces. Het uitgangspunt blijft hierbij, conform raadsvoorstel 'Samen werken aan Wonen', dat de realisatie geen vertraging mag oplopen. Het gaat om de volgende locaties:

- ❖ Oude zwembad en omgeving, Bilthoven
- ❖ Rataplan, Bilthoven-Noord
- ❖ Theresiaschool, Bilthoven-Noord

Voor een aantal locaties is al besloten over kaders of ruimtelijke randvoorwaarden of is het planproces zelfs al helemaal afgerond. Dan is er geen ruimte meer om het Advies als input te gebruiken, omdat dat zou betekenen dat (een deel van) het proces opnieuw zou moeten worden gedaan. Dit is niet te rijmen met het uitgangspunt van de raad dat de zoektocht naar nieuwe woningbouwlocaties geen vertraging oplevert voor de bouw van nieuwe woningen. Dit betreft de volgende locaties:

- ❖ De Kwinkelier: ontwikkeling Uilenpad en woontoren Sperwerlaan géén nieuwe winkels; Bilthoven.
- ❖ De Werkschuit, Bilthoven.
- ❖ Voormalige politiebureau Leijenseweg/ langs spoor, Bilthoven.
- ❖ Schapenweide incl. begraafplaats, Bilthoven.

5 Vervolgstappen

Hierbij de vervolgacties op een rijtje.

Voor de aangedragen woningbouwlocaties die eigendom zijn van de gemeente gaat het nieuwe college in samenhang met de andere plannen en ambities bepalen of we voor deze locaties nader onderzoek gaan doen voor ontwikkeling. Dit betreft de volgende locaties:

- ❖ JJP Oudkwartier, De Leijen, Bilthoven
- ❖ Woonwagenkamp Maartensdijk.
- ❖ Voormalige gemeentekwekerij achter Jagtlust, Bilthoven.

Voor de locaties Ambachtstraat De Bilt en Industrieweg Maartensdijk maken we in de Omgevingsvisie een integrale afweging. Ook diverse adviezen en locatiegerichte aandachtspunten vanuit Hollandsche Rading en Westbroek worden hier in meegenomen.

Dit is onderdeel van de Dialoognotitie, waarin alternatieve ontwikkelingen zijn verwerkt in vier vergezichten en zijn getoetst in de planMER Deel A. Na de gemeente brede Toekomstdebatten in april 2022, gaan de keuzes van het college hierover terecht komen in de Kern van de Visie (december 2022). En vervolgens in het Voorontwerp van de Omgevingsvisie (begin 2023).

Het Voorontwerp is nog onderdeel van een 3e participatieronde, voordat de raad de omgevingsvisie gaat vaststellen eind 2023.

Wij informeren de eigenaren van de particuliere locaties uit het Advies. Mocht een eigenaar met zijn of haar locatie aan de slag willen, dan kan deze hiervoor een verzoek indienen. Met de woningbouwcorporatie SSW bespreken we de genoemde locaties die in hun eigendom zijn in een bestuurlijk overleg.

Voor de lopende bouwprojecten geven we de woonvisie en de gebiedsgerichte adviezen uit het Advies mee aan de projectleiders. Deze krijgen een plek in het planproces, mits dit geen planvertraging oplevert.